

# Tribunale di Massa

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

N.R.G. E.I. 31/2021

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Elisa Pinna**

Custode Giudiziario: **Dott. Giuseppe Podestà**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

## **RELAZIONE INTEGRATIVA** **OTTOBRE 2024**

**Esperto alla stima:** Arch. Marco Bondielli  
**Codice fiscale:** BNDMRC62P10F023B  
**Partita IVA:** 00468530456  
**Studio in:** Via Marina Vecchia 4/12 - 54100 Massa  
**Telefono:** 0585488208  
**Fax:** 0585042382  
**Email:** marcobondielli@fastwebnet.it  
**Pec:** marco.bondielli@archiworldpec.it

---

**Beni in Massa (MS)**  
Località **Ronchi** - Via Ronchi n. 48

Il sottoscritto Marco Bondielli, Architetto Libero Professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Massa Carrara al n. 263, con studio in Massa Via Marina Vecchia n. 4 int. 12, nominato C.T.U. nella procedura di Esecuzione Immobiliare di cui in premessa, in data 29/12/2021 ha depositato relazione di stima su Fondo commerciale in Comune di Massa, località Ronchi Via Ronchi n. 48, censito al catasto fabbricati al foglio 157 mappale 14 subalterno n. 7, visto il verbale di udienza del 17/07/2024 ed appreso che l'Avv. Cricca, riguardo alla citata relazione di stima, ha osservato che *“le spese di regolarizzazione urbanistica ed edilizia dovrebbero almeno essere decurtate dal prezzo di stima”*, si procede pertanto con l'aggiornamento della relazione come di seguito riportato.

**L'immobile in questione è stato edificato ai sensi dei seguenti titoli edilizi:**

- Concessione [REDACTED]  
[REDACTED]  
Per la: Costruzione centro di quartiere
- Concessione edilizia n. 83-2-09 del 10/03/1983 Variante alla CE 82-6-15 del 21/6/1982  
Rilasciata a [REDACTED]  
Per la: Costruzione centro di quartiere  
Tagliando A di inizio lavori in data 4/9/1982  
Tagliando B di ultimazione copertura in data 29/12/1983  
Tagliando C di fine lavori in data 07/06/1984
- Agibilità n. 29/84 del 13/07/1984 relativa alle unità immobiliari facenti parte del corpo B, edificio di cui fa parte l'immobile in perizia  
Agibilità n. 28/84 del 13/07/1984 relativa alle unità immobiliari facenti parte del corpo A, Allegato al certificato di abitabilità la dichiarazione del Progettista e Direttore dei Lavori che il fabbricato realizzato in forza dei summenzionati titoli edilizi è stato è stato costruito in conformità della L 30/4/1976 n. 373 e relativo regolamento di esecuzione DPR 28/6/1977 n. 1052  
Allegato al Certificato di abitabilità il “Certificato di collaudo statico di strutture in calcestruzzo armato” (Allegato n. 17). Il deposito della pratica sismica al Genio civile è avvenuta in data 18/11/82 prot. 5408 pratica n. 3143.

**Abusi edilizia rilevati:**

All'interno del vano principale è stata realizzata una parete in cartongesso che crea un secondo vano sul retro (Allegato n. 7).

Come già rilevato nella relazione agli atti si tratta di **parete di tipo leggero facilmente rimovibile**; la rimozione della parte, che ripristinerebbe lo stato di legittimità edilizia del bene, comporterebbe una spesa irrisoria valutata dal CTU in € 500.00, somma da decurtare dal valore di stima finale del bene.

**Aggiornamento del valore di stima****A. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Negozio      | 64,00                  | € 1.900,00      | € 121.600,00       |

|   |              |
|---|--------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 121.600,00 |
| Valore corpo                                      | € 121.600,00 |
| Valore Accessori                                  | € 0,00       |
| Valore complessivo intero                         | € 121.600,00 |
| Valore complessivo diritto e quota                | € 121.600,00 |

**Riepilogo:**

| ID | Immobile              | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|-----------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A  | Negozi, botteghe [C1] | 64,00            | € 121.600,00                  | € 121.600,00           |

**- Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) -€ 18.240,00

**Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:** **-€ 500,00**

**Pendenze condominiali:**

Spese condominiali insolute degli ultimi due anni € -2.000,00

**- Prezzo base d'asta del lotto:**

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:** **€ 100.860,00**

Data generazione: 22/10/2024

L'Esperto alla stima  
**Arch Marco Bondielli**



## PIANTA PIANO TERRA Scala 1/100

